

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Naomi Lane et Marc Langlois**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 26 septembre 2023

Plan de présentation

245-247, boulevard Churchill | Greenfield Park

1 Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

2 Rapports d'expertise

3 Coûts de restauration

4 Programme de réutilisation du sol dégagé

5 Critères d'évaluation de la demande

6 Recommandation de la DAU

7 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

245-247, boulevard Churchill | Greenfield Park

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Description du bâtiment existant



Habitation bifamiliale de structure isolée construite en 1948.

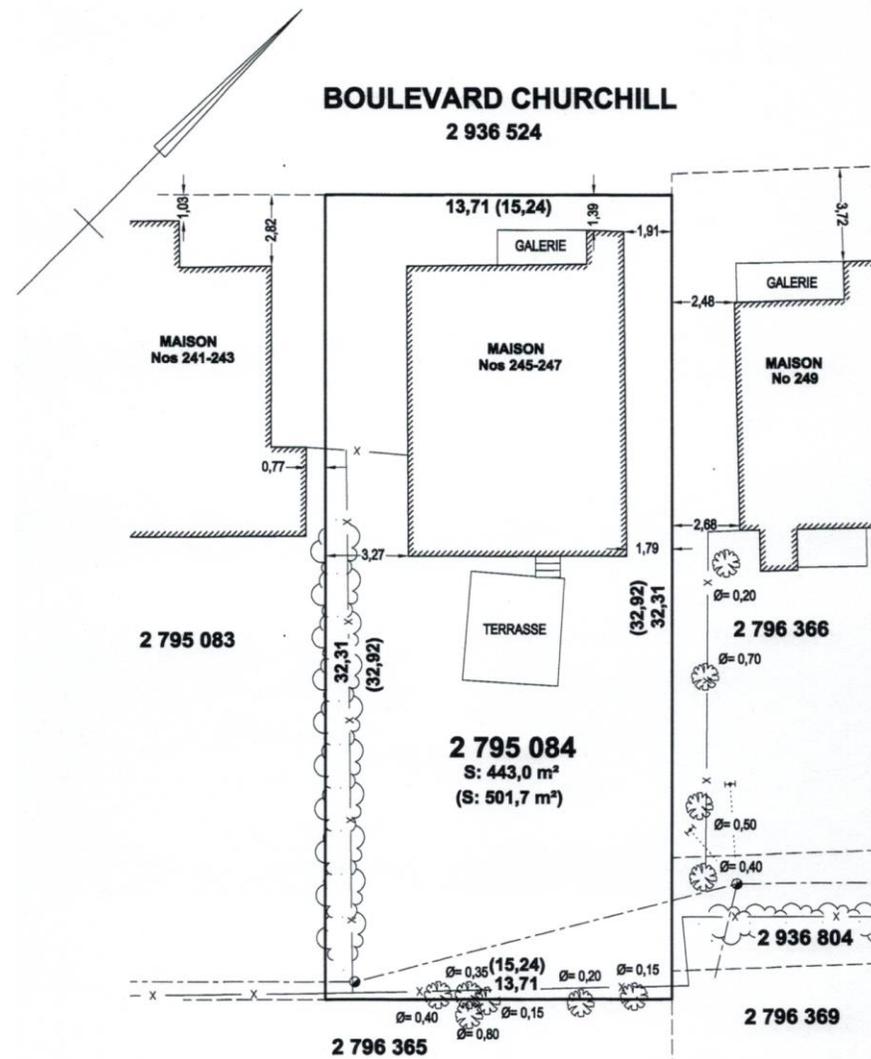
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Implantation



Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Historique de l'immeuble selon l'étude d'Hélène Léveillé

Description

- Résidence unifamiliale transformée en duplex;
- Immeuble sur plan rectangulaire avec un agrandissement en façade latérale nord et faible recul par rapport à la rue;
- L'immeuble présente encore des caractéristiques patrimoniales indispensables à la cohérence du lieu.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2014



2016



2019



2021

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillée

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou à un évènement particulier.
Contribution à l'histoire locale	Moyen L'immeuble fut construit en 1948 selon le registre de l'évaluation de la Ville de Longueuil alors que son voisin immédiat (241-243) aurait été construit en 1925, s'inscrit avec ses voisins, aux constructions modestes et ouvrières de Greenfield Park.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Moyen Modifications qui touchent le volume, les ouvertures, les portes, les fenêtres ainsi que le revêtement.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Fort Correspond à la typologie architecturale des « Boomtown » modèle modeste de base.
Contribution à un ensemble à préserver	Fort Le 245-247, boulevard Churchill fait partie d'un ensemble de quatre immeubles de type « Boomtown » d'intérêt patrimonial qui est malheureusement en fin de vie utile.
Conclusion	Le 245-247, boulevard Churchill Greenfield Park présente une valeur patrimoniale particulière, mais son origine modeste, le manque chronique d'entretien, les interventions aléatoires et le vandalisme font qu'il est aujourd'hui en fin de vie utile.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Consumaj experts conseils et Inspection Summun inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment a été construit en 1948. Le bâtiment est inoccupé depuis 2 ans.
Qualité structurale du bâtiment	Plusieurs signes de défaillance structurale sur la fondation et la structure des poutres.
État des principales composantes	Fondation: Présence de fissures et de déformations, présence d'humidité et d'efflorescence. Extérieur: Présence de fissures dans le revêtement de pierre, section du revêtement extérieur absent, signe de pourriture à la structure de la porte, portes et fenêtres à remplacer, remplacement du clin à prévoir. Intérieur: Plusieurs solives sont couvertes de moisissure et d'humidité, poutre non conforme, présence d'infiltration d'eau, présence de fissures sur les murs et déformations, électricité, chauffage et plomberie à refaire, déformation du plancher, présence de vermine.
Détérioration observée	Fondation, poutre et colonne, murs, revêtement extérieur.
Conclusion	Ingénieur: Nous sommes d'avis que l'établissement est dangereux et qu'il ne peut être utilisé sans une réfection totale de ces éléments. De plus, l'ampleur des travaux et les risques présents pour des ouvriers à l'intérieur suggèrent une démolition et reconstruction à neuf. La construction d'un nouveau bâtiment sera sécuritaire et conçue en conformité selon le Code national du bâtiment. Inspecteur: À la lumière de ce rapport, ce bâtiment ne peut être recommandé pour aucun usage que ce soit à moins que des travaux d'importances et majeurs de reconstruction soient réalisés.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Consumaj experts conseils

Extraits du rapport



Présence de fissures dans la fondation



Présence d'humidité et d'efflorescence sur la fondation

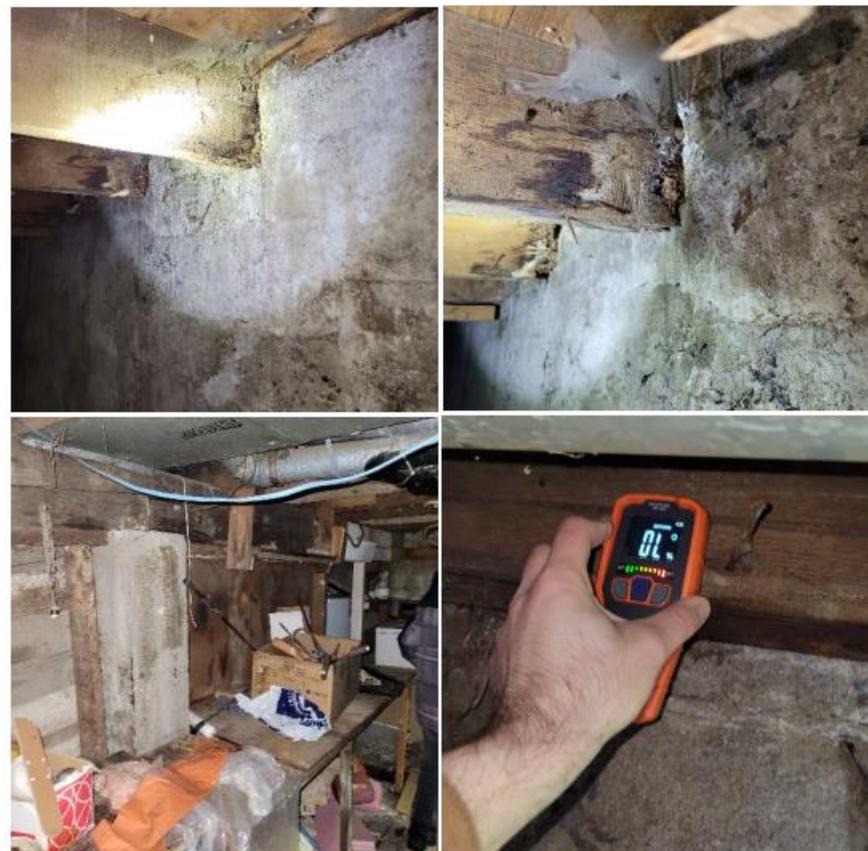
Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Consumaj experts conseils

Extraits du rapport



Revêtement extérieur absent et état intérieur du bâtiment



État des solives

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summun inc.

Extraits du rapport



Traces de pourriture et d'efflorescences sur la fondation



Déformation du plancher

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summun inc.

Extraits du rapport



État des pièces



Fenêtres à remplacer

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Gervais Pelletier rénovations inc.

Inspection réalisée le 21 avril 2022		
Type de travaux	Budget 245	Budget 247
Stripage intérieur de toutes les pièces;		
<ul style="list-style-type: none"> · Murs et isolation · Électricité et plomberie · Sanitaires · Armoires · Plafonds et isolation · Fenestration · Céramiques et revêtements de plancher · Murs extérieurs · Toiture et marquise · Stripage de l'intérieur des deux logements. 		
Vérification de l'ossature de bois de la structure et corrections si nécessaire.	30 000 \$	15 000 \$
Enlever le revêtement d'aluminium et enlever le second revêtement papier imitation brique, goudronné	10 000 \$	
Décontamination suite aux infiltrations d'eau au rez-de-chaussée, fondations, structure et dalles sur sol	10 000 \$	5 000 \$
Réparation des fissures à la fondation		15 000 \$
Réfection de la fondation		
Travaux pour la pose d'un nouveau drain français et une membrane d'étanchéité sur la fondation	35 000 \$	
Refaire une nouvelle fenestration	25 000 \$	10 000 \$
Refaire l'entrée électrique 200 amp. la distribution et le filage	20 000 \$	15 000 \$
Refaire la plomberie	20 000 \$	10 000 \$
Refaire les armoires de cuisine et de salle de bain	30 000 \$	15 000 \$
Réinstaller une poutre maitresse au sous-sol	9 000 \$	
<ul style="list-style-type: none"> · Refaire l'isolation des murs et plafonds · Poser du gypse neuf · Faire les joints de plâtre · Repeindre · Revêtement de plancher, escalier · Plinthes et cadrages · Isolation mur béton · Refaire les divisions intérieures · Escaliers menant à l'extérieur 	110 000 \$	48 000 \$

Refaire le revêtement extérieur en aluminium et agrégat	55 000 \$	
Refaire balcon	10 000 \$	
Refaire la toiture, membrane élastomère	35 000 \$	
Remplacer la fournaise et les conduits de ventilation	35 000 \$	
Remplacer les escaliers intérieurs – logement et rez-de-chaussée	15 000 \$	
COUT TOTAL DES TRAVAUX AVANT TAXES	449 000 \$	133 000 \$
<p>Une démolition complète, avec machinerie, serait moins couteuse et plus rapide, en temps et en main d'œuvre. Une construction neuve serait réalisée à moindre coût considérant l'état actuel de la propriété.</p>		

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 186 300 \$

Terrain : 124 000 \$

Prix de vente de la propriété

Prix: 221 000 \$

Date de la vente: 2021-04-13

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



Proposition 1 – Couleur 1



Proposition 1 – Couleur 2

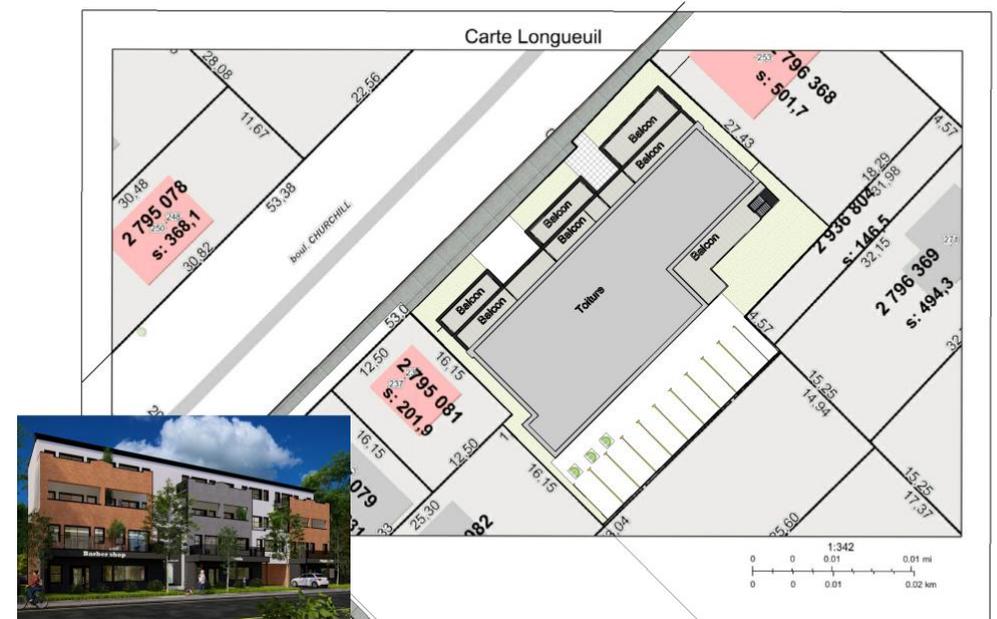
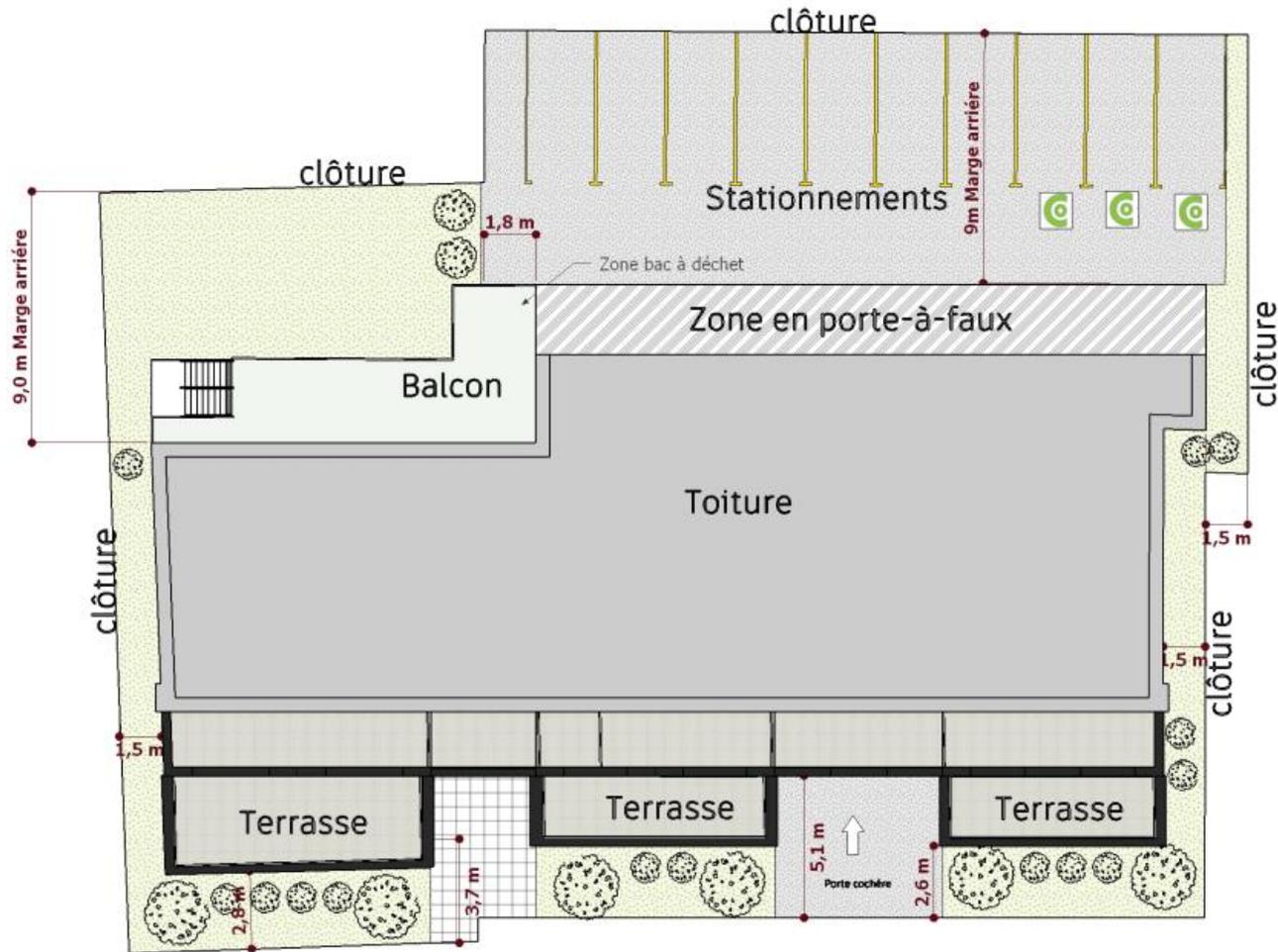


Proposition 2 – Couleur 1

Le projet consiste à construire un bâtiment mixte de structure isolée, comprenant 23 logements locatifs et 2 suites commerciales.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



253-255



Bâtiment projeté



237-329



233

Boulevard Churchill



1528, 1530 et 1532



Espaces de stationnement entre les deux bâtiments



248-250

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Mauvais Aucun usage n'est recommandé à moins que des travaux d'importances et majeurs de reconstruction soient réalisés.
Valeur patrimoniale	Moyenne Le bâtiment présente une valeur patrimoniale moyenne, mais son origine modeste, le manque chronique d'entretien, les interventions aléatoires, le vandalisme font qu'il est en fin de vie utile.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyenne Des modifications qui touchent le volume, les ouvertures, les portes, les fenêtres ainsi que le revêtement ont été effectuées.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Faible L'extérieur du bâtiment est acceptable et semble assez intègre, mais l'intérieur est à refaire au complet.
Coût de restauration totale	582 000 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible
Utilisation projetée du sol dégagé: <ul style="list-style-type: none"> • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions 	<ul style="list-style-type: none"> - Bâtiment mixte de structure isolée comprenant 23 logements locatifs et 2 suites commerciales; - les terrasses s'alignent avec les bâtiments avoisinants; - architecture contemporaine avec des éléments qui rappelle le style Boomtown; - stationnement et aire d'agrément en marge arrière et quelques plantations en marge avant; - 1 500 000 \$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Le bâtiment est vacant.

Recommandation de la DAU

- Considérant la valeur patrimoniale et le degré d'authenticité moyen du bâtiment;
- Considérant que le bâtiment fait partie d'un ensemble de quatre immeubles de type « Boomtown » d'intérêt patrimonial.

Refuser la demande d'autorisation de démolition complète du bâtiment principal situé aux 245-247, boulevard Churchill, dans l'arrondissement de Greenfield Park, pour les motifs énoncés précédemment.

Avis du conseil local du patrimoine

- Considérant l'état avancé de détérioration du bâtiment;
- Considérant que le bâtiment présente des déficiences structurales importantes et qu'il est déclaré dangereux;
- Considérant la présence des bâtiments du 241 et du 245 Churchill à l'Annexe I des Bâtiments à potentiel patrimonial de la Ville de Longueuil;
- Considérant le Programme Particulier d'Urbanisme (PPU) du boulevard Churchill qui présente un intérêt de préservation et de mise en valeur de l'ensemble résidentiel particulier d'influence « Boomtown » situé entre les rues Fairfield et Verchères.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé aux 245-247, boulevard Churchill, dans l'arrondissement de Greenfield Park, aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition et qu'une demande de permis de construction pour la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé le cas échéant, soit complète et déposée à la direction responsable de l'urbanisme dans un délai de 24 mois suivant l'adoption de la résolution du comité;
- 2° que la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions suivantes :
 - 2.1° la volumétrie, la hauteur du rez-de-chaussée, la forme de la toiture, la matérialité et les éléments architecturaux, doivent rappeler le style architectural Boomtown;
 - 2.2° le bâtiment doit reprendre le même gabarit que le bâtiment existant situé aux 245-247, boulevard Churchill et être un volume distinct sur son lot isolé des 241-243 et 249, boulevard Churchill;
 - 2.3° le bâtiment doit avoir un maximum de trois étages et le troisième étage doit présenter un retrait en façade avant, ne peut occuper une superficie supérieure à 40% de l'étage situé en dessous et ce troisième étage doit être situé dans la partie arrière;
- 3° que la demande de permis de construction pour la réutilisation du sol dégagé soit conforme aux conditions imposées au paragraphe 2°;
- 4° la demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :
 - 4.1° une copie du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
 - 4.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté;
- 5° pendant effectués et du domaine public qui y est adjacent, doit garantir la sécurité de ce terrain, notamment en clôturant toute excavation, et doit disposer des matériaux et débris de démolition dans une installation d'élimination des matières résiduelles détenant toutes les autorisations gouvernementales pour recevoir ces matières;
- 6° qu'une garantie financière de 5 000 \$ soit fournie préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition pour assurer le respect de la condition prévue au paragraphe 5°. En cas de défaut du titulaire du certificat d'autorisation de respecter cette condition après la transmission d'un avis écrit au titulaire l'enjoignant de respecter la condition toute la durée des travaux de démolition, le titulaire de l'autorisation de démolition doit assurer la propreté du terrain sur lequel les travaux de démolition sont dans un délai imparti, la Ville pourra, à son choix, exiger le paiement, en tout ou en partie, de la garantie financière.

Avis du comité consultatif d'urbanisme

- Considérant le manque chronique d'entretien, les interventions aléatoires et le vandalisme;
- Considérant que le bâtiment est en fin de vie utile;
- Considérant que le bâtiment est considéré dangereux et qu'il ne peut être utilisé sans une réfection totale des éléments structuraux.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 245-247, boulevard Churchill, dans l'arrondissement de Greenfield Park, aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition et qu'une demande de permis de construction pour la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé le cas échéant, soit complète et déposée à la direction responsable de l'urbanisme dans un délai de 24 mois suivant l'adoption de la résolution du comité;
- 2° que la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions suivantes :
 - 2.1° des éléments qui rappellent le style architectural *Boomtown* doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment;
 - 2.2° le bâtiment doit avoir un maximum de quatre étages et les troisième et quatrième étages doivent présenter un retrait en façade avant par rapport aux deux étages inférieurs;
 - 2.3° le quatrième étage doit présenter un retrait en façade arrière par rapport aux trois étages inférieurs;
- 3° que la demande de permis de construction pour la réutilisation du sol dégagé soit conforme aux conditions imposées au paragraphe 2°;
- 4° la demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants:
 - 4.1° une copie du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
 - 4.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté;
- 5° pendant toute la durée des travaux de démolition, le titulaire de l'autorisation de démolition doit assurer la propreté du terrain sur lequel les travaux de démolition sont effectués et du domaine public qui y est adjacent, doit garantir la sécurité de ce terrain, notamment en clôturant toute excavation, et doit disposer des matériaux et débris de démolition dans une installation d'élimination des matières résiduelles détenant toutes les autorisations gouvernementales pour recevoir ces matières;
- 6° qu'une garantie financière de 5 000 \$ soit fournie préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition pour assurer le respect de la condition prévue au paragraphe 5°. En cas de défaut du titulaire du certificat d'autorisation de respecter cette condition après la transmission d'un avis écrit au titulaire l'enjoignant de respecter la condition dans un délai imparti, la Ville pourra, à son choix, exiger le paiement, en tout ou en partie, de la garantie financière.

Références

1. LÉVEILLÉE, Hélène (2022) *Analyse de la valeur patrimoniale*, 18 pages
2. PELLETIER, Gervais (2022) *Évaluation des rénovations \ Propriété sise au 241-243 boulevard Churchill*, Gervais Pelletier rénovations inc. 3 pages.
3. POIRIER, Vincent (2023) *Rapport d'expertise structurale*, Consumaj experts conseils, 16 pages
4. POULIN, Richard (2022) *Rapport d'inspection domiciliaire*, Inspection Summun inc. 56 pages
5. VILLE DE LONGUEUIL, *Évaluation municipale 2022-2023-2024*

Merci